

Gemeinde Rastede Landkreis Ammerland

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 “Schützenhofstraße/Bachstraße“

Verfahren gemäß § 13 a BauGB
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

11. Mai 2009



NWP

Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
Postfach 3867
Telefon 0441/97 174 0
info@nwp-ol.de

Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
26121 Oldenburg
26028 Oldenburg
Telefax 0441/97 174 73



Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	1
2.	Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung.....	4
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	5
3.1	Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	5
3.1.1	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung.....	5
3.1.2	Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	7
3.2	Relevante Abwägungsbelange	7
3.2.1	Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang	7
3.2.2	Belange von Natur und Landschaft	7
3.2.3	Verkehrliche Belange	9
3.2.4	Belange des Kinderspiels	9
3.2.5	Belange der Oberflächenentwässerung	9
3.2.6	Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen.....	10
4.	Inhalte des Bebauungsplanes.....	10
5.	Örtliche Bauvorschriften	11



1. Vorbemerkungen

□ Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) v. 23.09.2004, zul. geändert a. 21.12.2006 (in Kraft getreten am 01.01.2007),
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) v. 23.01.1990, zul. geändert a. 22.04.1993,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 90 – PlanzV 90) v. 18.12.1990,

Maßgeblich ist gem. § 214 Abs. 3 BauGB die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt, an dem dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen wurde.

□ Bebauungsplan der Innenentwicklung

Durch den § 13 a des Baugesetzbuches i. d. F. vom 21.12.2006 zur Erleichterung und Beschleunigung von Vorhaben im Innenbereich hat sich das Planungsrecht unter anderem insofern geändert, als entsprechend dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange und Behörden nur einmal innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist. Innerhalb dieses Verfahrens muss bei Bebauungsplänen von unter 20.000 m² Grundfläche kein Umweltbericht angefertigt werden, zudem ist das Erfordernis zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft aufgehoben.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung soll im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden. Die festgesetzte Grundfläche liegt deutlich unterhalb von 20.000 m², der Geltungsbereich ist bereits verbindlich überplant und durch einen Bolzplatz genutzt, die umliegenden Gebiete sind überwiegend baulich genutzt. Mit der Bebauungsplanänderung soll die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Dazu ist es erforderlich, die Art der zulässigen baulichen Nutzung von einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Der Plan dient insofern der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

□ **Planungsanlass**

Es ist beabsichtigt, im Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 zwei bis drei Einfamilienhäuser zu errichten und das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet damit zu ergänzen und geringfügig zu erweitern. Auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 ist dies nicht zulässig, da er im betreffenden Bereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausweist. Das ist Anlass für die Gemeinde Rastede, den Bebauungsplan Nr. 50 zu ändern und im betreffenden Bereich durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Einfamilienhäuser zu schaffen.

□ **Verfahrensstand**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht erforderlich. Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 1996 wurde bereits für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung eine Wohnbaufläche dargestellt. Eine Berichtigungspflicht nach § 13 a (2) Nr.2 BauGB ist daher entbehrlich.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB, einschließlich des Hinweises und der wesentlichen Gründe gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB	
Bekanntmachung der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

□ Geltungsbereich

Lage: Im nordöstlichen Teil des Hauptortes von Rastede

Größe: ca. 1.815 qm

Geltungsbereich: Flurstück 110 und der nordöstliche Teil des Flurstückes 95/284

Abgrenzung: Im Norden grenzen unmittelbar die Verkehrsparzelle der Haydnstraße sowie die Flurstücke 95/283, 95/255, 95/61 und 95/62 an. Westlich des Geltungsbereiches liegt der bestehende Kinderspielplatz. Südlich befinden sich die Flurstücke 97/1, 97/2 (Leharstraße Nr. 13) und 98 (Leharstraße Nr. 11). In östlicher Richtung wird die Grenze durch die Flurstücke 106 (Leharstraße Nr. 8) und 10 (Leharstraße Nr. 10) gebildet.

□ Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird derzeit als Bolzplatz genutzt. Dazu ist der Planbereich als Rasen angelegt, zwei Boltore sind aufgestellt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen zwei Linden. Am südlichen Rand existiert eine Wegeverbindung zwischen der Leharstraße und der Bachstraße bzw. dem Kinderspielplatz. Südwestlich des Plangebietes – außerhalb des Geltungsbereiches – befinden sich ein Ahorn und eine Linde.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes liegen freistehende Einfamilienhäuser auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Die Freibereiche dieser Grundstücke sind als Gärten angelegt. Bei den östlich und südlich angrenzenden Grundstücken handelt sich um Teile des Neubaugebietes „Schützenhofstraße/ Bachstraße“, das in den letzten Jahren entstanden ist. Die Gebäude sind eingeschossig. Westlich des Plangebietes liegt ein Kinderspielplatz, nordwestlich befinden sich Garagen.

Die nördlich verlaufende Haydnstraße und die östlich liegende Leharstraße haben lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion. Über die Bachstraße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Erschließungsstraßennetz angebunden.

□ Einfügen in die bestehende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Rastede stellt den Geltungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung wurde im Rahmen der 2. Flächennutzungsplanänderung im Jahr 1996 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 getroffen und erstreckte sich in Richtung Osten bis zur Schützenhofstraße. Zuvor war das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt gewesen. Anlass für die damalige Änderung in eine Wohnbaufläche war zum einen eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und zum anderen

die Feststellung, dass die von Wohngrundstücken umgebenden Flächen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht für die Nutzung als Sport- und Bolzplatz nicht optimal geeignet sind.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplans beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht damit den städtebaulichen Zielvorstellungen, die bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes formuliert wurden und durch die Darstellung von Wohnbauflächen planungsrechtlich vorbereitet wurden.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 „Schützenhofstraße/ Bachstraße“ vor. Er setzt für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest. Am südlichen Rand ist ein Fußweg als Verbindung zwischen der Leharstraße und der Bachstraße festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 geht in westlicher und östlicher Richtung über den Geltungsbereich dieser 1. Änderung hinaus und setzt für die östlich angrenzenden Flächen ein Reines Wohngebiet fest. Zulässig ist hier eine eingeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m. Zulässig ist zudem eine maximale Gebäudelänge von 25 m. Die Erschließung des Reinen Wohngebietes erfolgt über einen von der Schützenhofstraße abzweigenden Erschließungsstich (Leharstraße). Westlich dieser 1. Änderung setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ fest.

2. Planungsabsichten, Ziele und Zwecke der Planung

Im Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist die Errichtung von zwei bis drei Einfamilienhäusern geplant. Derzeit werden die im Geltungsbereich gelegenen Flächen als Bolzplatz genutzt. Der Bolzplatz ist entbehrlich, weil in der Umgebung des Plangebietes ein Bolzplatz und ein Schulhof bei der Grundschule Kleibrok zur Verfügung stehen. Die Errichtung der Einfamilienhäuser ist auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 planungsrechtlich nicht zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für diesen Bereich bislang eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ aus. Daraus ergibt sich das Erfordernis, diesen Bebauungsplan Nr. 50 zu ändern und den betreffenden Bereich als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wurde die bauliche Entwicklung der Flächen bereits durch die Darstellung einer Wohnbaufläche planungsrechtlich vorbereitet.

Das Gebiet der 1. Änderung schließt unmittelbar westlich an das in jüngerer Vergangenheit entwickelte Wohngebiet Schützenhofstraße/ Bachstraße an. Insofern ist diese 1. Änderung eine Ergänzung und geringfügige Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes. Die 1. Änderung liegt im bestehenden Siedlungszusammenhang und stellt daher eine Nachverdichtung im Bestand dar. Das Plangebiet soll aus nordwestlicher Richtung über die Haydnstraße verkehrlich erschlossen werden. Öffentliche Erschließungsstraßen sind dazu nicht erforderlich. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Kindergarten und öffentliche Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Plangebiet liegt in ruhiger Wohnlage, abseits des Straßenverkehrslärms und ist dennoch auf kurzem Wege an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Insgesamt bietet

das Plangebiet damit sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus ökologischer und ökonomischer Sicht optimale Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

3.1 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

3.1.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

- Anwohner haben angeführt, dass das Baugebiet nicht erforderlich sei, weil ein Baugrundstück in unmittelbarer Umgebung seit ca. 1 Jahr zur Verfügung stehe und vorhandene Objekte in unmittelbarer Umgebung seit ca. 1/2 Jahr zum Verkauf angeboten werden. Die Versiegelung von Grünflächen sei nicht zu vernachlässigen, da es sich um die letzte Grünfläche im weiteren Umkreis handle.

Die Auffassung wird von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Es ist ein wichtiges Ziel der Gemeinde Rastede, in ihrem Gemeindegebiet eine ausreichende Anzahl von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zur Verfügung zu stellen. Dabei geht es auch darum, Grundstücke in unterschiedlicher Lage und Qualität und letztendlich auch in verschiedenen Preiskategorien bereit stellen zu können, um der stark variierenden Nachfrage nachkommen zu können. Insofern sind ein Baugrundstück in der Umgebung des Plangebietes oder ein zum Verkauf angebotenes Objekt kein Anlass für die Gemeinde, die Entwicklung dieses Baugebietes bzw. die o.g. Ziele zurückzustellen. Letztendlich kommt die Gemeinde Rastede als Mittelzentrum dabei auch ihrer regionalplanerisch festgelegten Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ nach.

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang und ist bereits von bebauten Strukturen umgeben. Die Nachverdichtung im Bestand ist sowohl aus ökologischer als auch ökonomischer Sicht einer Bebauung jenseits der gewachsenen Ortsränder vorzuziehen. Zudem steht mit dem öffentlichen Spielplatz westlich des Plangebietes eine weitere Grünfläche in unmittelbarer Plangebietsnähe zur Verfügung. Die Entfernung des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft bzw. zum nördlich gelegenen Wald beträgt lediglich ca. 250 m. Die Versiegelung der im Plangebiet gelegenen Grundstücke wird außerdem durch die textliche Festsetzung Nr. 1 begrenzt. Eine Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl ist demnach nur um bis zu 30 % zulässig. Insgesamt werden die von der Einwanderin vorgetragenen Bedenken nicht geteilt.

- Anwohner haben darauf hingewiesen, dass die Zufahrt von der Haydnstraße aus zusätzlich den stark genutzten Spielplatz verkleinere. Zudem bedeute die Zufahrt in unmittelbarer Spielplatznähe eine Gefährdung der Kinder.

Der Kinderspielplatz wird durch die maximal 4 m breite Zufahrt nicht wesentlich verkleinert. Es handelt sich zudem um eine Zufahrt für ca. 2 Einfamilienhäuser, so dass hier von einer sehr geringen Frequentierung auszugehen ist. Ein erhöhtes Gefährdungspotenzial für die Kinder des Spielplatzes ist damit nicht erkennbar. Das Erfordernis einer Einzäunung des Kinderspielplatzes wird auf Ebene der Bauausführung geprüft.

- Von Anwohnern wird geäußert, dass eine Höhe von 9,50 m nicht hinnehmbar sei.

Die Auffassung wird von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m entspricht einer ortsüblichen und zeitgemäßen Festsetzung. Sie ermöglicht in Kombination mit einer maximal eingeschossigen Bauweise und einer Dachneigung von maximal 50 ° die Errichtung eines Einfamilienhauses, bei dem das Dachgeschoss sinnvoll als Wohnraum genutzt werden kann, ohne ein Vollgeschoss darzustellen. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe würde diese Möglichkeit unnötigerweise deutlich erschweren. Zudem stellt der Differenz von 9,5 m zu 9,0 m keinen signifikanten Unterschied dar.

- Anwohner führen aus, dass die aktuelle Bauleitplanung eine grundlegende Änderung der Freizeitstruktur in dem kinderfreundlichen Wohn- und Lebensraum beschreibe. Von Seiten der Anwohner wird der Bedarf angezweifelt. Grundsätzlich gäbe es im Ort genügend Baugrundstücke. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird befürchtet.

Die Auffassung wird von der Gemeinde Rastede nicht geteilt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 wird lediglich ein Bolzplatz in einer Größe von ca. 1.800 qm als Allgemeines Wohngebiet überplant. Dieser Bolzplatz stellt derzeit keinen wesentlichen Bestandteil der Freizeitstruktur in der Gemeinde dar. Insofern wird auch die Freizeitstruktur in der Gemeinde durch die Änderung des Bebauungsplanes nur unwesentlich tangiert. Für kleinere Kinder steht der westlich an das Plangebiet anschließende Spielplatz nach wie vor zu Verfügung. Die Grundschule Kleibrok liegt an der Windmühlenstraße in einer Entfernung von nur ca. 300 m. Hier existiert ein Bolzplatz und der Schulhof zum Bolzen. Die Grundschule Kleibrok ist über gering frequentierte Erschließungsstraßen auf relativ gefahrlosem Wege zu erreichen. Die Entfernung des Plangebietes zur angrenzenden freien Landschaft bzw. zum nördlich gelegenen Wald beträgt außerdem lediglich ca. 250 m. Insofern stehen genügend Alternativen für eine aktive Freizeitgestaltung zur Verfügung. Die Gemeinde Rastede ist bemüht, Bauplätze in unterschiedlicher Qualität und Größe sowie Preisklasse an verschiedenen Orten des Gemeindegebietes anbieten zu können, um die weit gestreute Nachfrage befriedigen zu können. Dieses Ziel wird mit der Änderung des Bebauungsplanes weiter umgesetzt. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist im Plangebiet zudem nicht zulässig. Es ist lediglich eine Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise bei einer maximalen Gebäudelänge von 25 m möglich.

- Des weiteren würden die bestehenden Grundstücke durch die neu geplanten Bauplätze zunehmend eingeeengt, die Orientierung zur Nutzung regenerativer Energien würde gemindert, die angrenzenden Grundstücke würden vermehrt beschattet.

Die Befürchtungen werden von der Gemeinde nicht geteilt. Bei der geplanten Bebauung mit ca. 2 Einfamilienhäusern handelt es sich um eine maßvolle Bebauung, die die umgebenden, lockeren Strukturen berücksichtigt und diese auch im Plangebiet weiter fortsetzt. In Verbindung mit der eingeschossigen Bauweise und der Gebäudehöhenbeschränkung auf 9,5 m wird sichergestellt, dass die angrenzenden Grundstücke durch die neuen Einfamilienhäuser nicht eingeeengt werden. Zudem stehen die neuen Wohnhäuser nördlich der dem Plangebiet nächstgelegenen Wohnhäuser Leharstraße Nr. 11 und 13, so dass hier überhaupt keine Verschattungen zu befürchten sind. Die Wohnhäuser Händelstraße Nr. 2 und Haydnstraße Nr. 4 befinden sich ca. 15 bis 20 m von den Baugrenzen des Plangebietes entfernt. Die Wohngebäude Leharstraße Nr. 8 und 10 liegen in einer Entfernung von ca. 10 m in östlicher Richtung des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen, der Himmelsrichtungen zum Plangebiet und der

o.g. Höhenbeschränkung der Gebäude ist eine Verschattung der Gebäude und der gebäudenahen Freibereiche (Terrassen) kaum zu befürchten. Auch die Nutzungsmöglichkeiten für regenerative Energien für die Bestandsgebäude werden kaum eingeschränkt. Durch die neuen Wohnhäuser wird es kaum zu einer Verschattung der Dachflächen kommen.

3.1.2 Ergebnisse der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- Der OOV hat auf seine Versorgungsleitungen DN 80 hingewiesen und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angeregt.

Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist nicht erforderlich, da sich die Leitung innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ befindet. Die zur Leitung vorgebrachten Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

3.2 Relevante Abwägungsbelange

3.2.1 Einfügen der Planung in den städtebaulichen Zusammenhang

Das Plangebiet liegt im Siedlungszusammenhang im nordöstlichen Teil der Gemeinde Rastede. In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung schließen unmittelbar bebaute Wohngrundstücke an. Die 1. Änderung nimmt diese Nutzungsstruktur auf und setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Aufgrund der guten verkehrlichen Erschließung und Erreichbarkeit sowie der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang wird die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nicht für erforderlich gehalten.

Bei den umgebenden Wohnnutzungen handelt es sich um freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser auf relativ großzügig geschnittenen Grundstücken. Die 1. Änderung nimmt auch diese Struktur auf und setzte diese in den textlichen Festsetzungen um. Es wird eine eingeschossige Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern bei einer Firsthöhe von maximal 9,5 m festgesetzt.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird die bauliche Dichte ausreichend beschränkt, um sicherzustellen, dass sich die zukünftigen Wohngebäude in die umgebende Bebauung einfügen.

3.2.2 Belange von Natur und Landschaft

• Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen innerörtlichen Bereich, der bislang als Bolzplatz genutzt wurde. Im Plangebiet befindet sich eine Rasenfläche. Im nördlichen Bereich des Plangebietes stehen zwei Linden. Ihr Stammdurchmesser beträgt ca. 0,5 bis 0,6 m. Die Linden und ihre Kronen wurden eingemessen und sind im Planteil eingetragen. Am südlichen Rand existiert eine Wegeverbindung zwischen der Leharstraße und der Bachstraße. Südwestlich des Plangebietes – außerhalb des Geltungsbereiches – befinden sich ein Ahorn (Stammdurchmesser 0,7 m) und eine Linde (Stammdurchmesser 0,6). Der Kronenbereich der Linde ragt in den südlichen Teil des Plangebietes hinein. Angren-

zend befinden sich Siedlungsbiotope wie versiegelte und befestigte Flächen, Zier- und Nutzgärten sowie Siedlungsgehölze.

• Geplante Nutzungen

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst ca. 1.815 qm. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl 0,4. Durch großzügige Baugrenzen wird eine Nachverdichtung mit zwei bis drei Einfamilienhäusern ermöglicht. Das Plangebiet ist derzeit bereits als Gebiet nach § 34 BauGB einzustufen, auch wenn bauliche Hauptanlagen bislang nicht zulässig sind. Der Bebauungsplan ermöglicht folgende Flächennutzungen:

Festsetzung	Größe in m ²
Allgemeines Wohngebiet	1.725 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg	90 m ²
Summe	1.815 m ²

• Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf den **Boden** sind:

- die Veränderung des Bodenprofils durch den für eine Bebauung voraussichtlich erforderlichen Bodenauftrag bzw. Bodenabtrag,
- die Beseitigung von Oberboden und dem damit verbundenen Abbruch der natürlichen Bodenbildungsprozesse.

Hinsichtlich des Schutzgutes **Wasser** kann das auf zukünftig versiegelter Fläche anfallende Niederschlagswasser nicht direkt in den Boden und anschließend in das Grundwasser gelangen. Die Grundwasserspende wird reduziert.

Mit der Versiegelung und Überbauung der Grundflächen wird deren **lokaler Klimahaushalt** verändert. Da die künftige Bebauung direkt an die Siedlungsflächen anschließt, ist davon auszugehen, dass sich der Bereich mit siedlungstypischem Klima geringfügig vergrößert. Durch die zukünftigen Nutzungen ist mit der Emission von Luftschadstoffen aus Hausbrand, Anliegerverkehr u.ä. zu rechnen.

Bei Realisierung der Planung ist mit der Versiegelung und Überbauung von Grundflächen zu rechnen. Hierdurch gehen die vorhandenen **Biotopstrukturen** verloren, die Grundflächen verlieren dauerhaft ihre Eignung als Lebensraum.

In Hinsicht auf das Schutzgut **Landschaft** wird der Eindruck eines Bolzplatzes durch die Aspekte einer Neubausiedlung ersetzt.

- **Eingriffsregelung**

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2, Nr. 4 gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen ist somit nicht erforderlich.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Belange von Natur und Landschaft stehen dieser Änderung damit nicht entgegen.

3.2.3 Verkehrliche Belange

Das Plangebiet wird über die Haydnstraße verkehrlich erschlossen. Die Verkehrserschließung soll über eine Privatstraße erfolgen. Öffentliche Verkehrsflächen sind daher nicht erforderlich.

Am südlichen Rand dieser 1. Änderung wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Damit wird die bestehende fußläufige Verbindung zwischen der Leharstraße und der Bachstraße bzw. eine Verbindung zwischen den Grundstücken an der Leharstraße und dem Kinderspielplatz planungsrechtlich abgesichert.

3.2.4 Belange des Kinderspiels

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht ein Bolzplatz. Der Bolzplatz ist entbehrlich und kann entsprechend als Allgemeines Wohngebiet überplant werden, weil in der Umgebung des Plangebietes andere Bolzmöglichkeiten bestehen. So liegt die Grundschule Kleibrok an der Windmühlenstraße in einer Entfernung von nur ca. 300 m. Hier existiert ein Bolzplatz und der Schulhof zum Bolzen. Die Grundschule Kleibrok ist über gering frequentierte Erschließungsstraßen auf relativ gefahrlosem Wege zu erreichen.

Der an der Bachstraße gelegene Kinderspielplatz ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 nicht betroffen. Er ist über den Bebauungsplan Nr. 50 abgesichert und soll erhalten bleiben. Er schließt unmittelbar an den Geltungsbereich dieser 1. Änderung und kann daher den Spielplatzbedarf dieses Plangebietes aufnehmen.

3.2.5 Belange der Oberflächenentwässerung

Die Entwässerung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt im bestehenden System. Das bestehende System kann dazu in den Geltungsbereich dieser 1. Änderung hinein erweitert werden.

3.2.6 Belange der Ver- und Entsorgung, Leitungen

Die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes wird durch die öffentlichen Versorgungsträger gewährleistet. Die Netze sind vorhanden; an diese kann angeschlossen werden. Am östlichen Rand des Plangebietes ist ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen eingetragen, um einen Anschluss an die bestehenden Leitungen zu ermöglichen..

Die Stromversorgung erfolgt über eine Netzerweiterung.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband. Sollte die Nutzung einer Brauchwasseranlage (z.B. Regenwasserzisterne, Hausbrunnen, Grauwassernutzung) im Haushalt vorgesehen sein (z.B. Toilettenspülung), ist dieses dem Gesundheitsamt, Lange Straße 36, 26655 Westerstede, anzuzeigen. Die Installation solcher Anlagen muss den technischen Normen entsprechen. Querverbindungen, z.B. Eigenwasserversorgungsanlage/öffentliche Wasserversorgung) sind auch innerhalb der Hausinstallation nicht zulässig.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Evtl. anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Im Bereich des Bebauungsgebietes befinden sich Versorgungsleitungen DN 80. Diese dürfen weder durch Hochbauten noch durch eine geschlossene Fahrbahndecke, außer in den Kreuzungsbereichen, überbaut werden. Bei der Erstellung von Bauwerken sind gemäß DVGW - Arbeitsblatt W 400-1 Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen einzuhalten. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die Versorgungsleitungen gemäß DIN 1998 Punkt 5 nicht mit Bäumen überpflanzt werden dürfen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die ordnungsgemäße Unterbringung von Versorgungsleitungen der Freiraum von Versorgungsleitungen freizuhalten ist. Dieser darf wegen erforderlicher Wartungs-, Unterhaltungs- und Erneuerungsarbeiten weder bepflanzt noch mit anderen Hindernissen versehen werden

4. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 werden im Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgehoben.

□ Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit werden die in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen aufgenommen und im Plangebiet fortgesetzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 getroffen. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit kön-

nen 40 % des Grundstückes mit baulichen Hauptanlagen überdeckt werden. Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 (4) BauNVO um bis zu 30 % zulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, um eine - entsprechend der Lage im Siedlungszusammenhang – sinnvolle relativ hohe bauliche Dichte realisieren zu können.

Zulässig sind in Anlehnung an den Bestand in der Umgebung des Plangebietes nur Einzel- und Doppelhäuser in abweichender Bauweise. Abweichend wird festgesetzt, dass nur Gebäudelängen bis 25 m zulässig sind. Außerdem ist eine Bauweise mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Bei Berücksichtigung dieser Festsetzungen werden Mahrfamilienhäuser und eine untypisch hohe bauliche Dichte ausgeschlossen und sichergestellt, dass sich die zukünftigen Wohngebäude in die Umgebung des Plangebietes einfügen.

Außerdem wird eine maximale Firsthöhe von 9,5 m festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die zukünftigen Gebäude nicht den Gebäudebestand überprägen. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstückes dienende öffentliche Straßenverkehrsfläche, gemessen am Fahrbahnrand. Zudem wird bestimmt, dass die Höhe des Erdgeschosssockels maximal 0,3 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens und die Oberkante des südöstlich angrenzenden Weges in fertig ausgebautem Zustand, gemessen in der Mitte der Fahrbahn. Der Bezugspunkt ist im Planteil markiert.

❑ **Verkehrsflächen**

Der das Plangebiet mittig querende Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

5. Örtliche Bauvorschriften

Für das Allgemeine Wohngebiet werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Unter Berücksichtigung einer angemessenen und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes in der Gemeinde Rastede sollen bebaute Bereiche in der Ortsrandlage, die zukünftig den Siedlungsrand bilden, einige wichtige, ortstypische Gestaltungsmerkmale aufweisen. Orientiert an den baulich-historischen Erscheinungsformen sowie an den positiven und inzwischen regionstypischen Gestaltelementen neuerer Siedlungsgebiete in der Gemeinde lassen sich zumindest einige grundsätzliche und für das Ortsbild positive siedlungs- und bebauungsstrukturelle Merkmale ableiten. Mit den örtlichen Bauvorschriften soll erreicht werden, dass die Gestaltvielfalt auf ein angemessenes Maß reduziert wird. Die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen bleibt trotz der Festsetzungen weitestgehend erhalten. Konkret werden Gestaltungsvorschriften zur Dachform, zur Dachneigung sowie zu Dachauf- und -ausbauten erlassen.

Unter Berücksichtigung vorhandener und vergleichbarer Wohngebiete im Gemeindegebiet soll das symmetrisch geneigte Dach als dominierendes Gestaltelement fortgeführt werden. Die Neigung der Dächer auf den Gebäuden soll entsprechend dem ortsüblichen Erscheinungsbild zwischen 20° und 50° liegen, damit die ortsgestalterische Kontinuität fortgesetzt wird. Unter Berücksichtigung der Erscheinungsbilder vorhandener benachbarter Siedlungsbereiche und zur Fortsetzung der geplanten Ortsgestalt werden Festsetzungen zu Dachaufbauten/Dachausbauten getroffen. Den Dächern wird damit eine ausreichende Ansichtsfläche gegeben.

Im einzelnen wird erlassen:

Die Hauptgebäude sind mit symmetrisch geneigten Dächern zu errichten. Die Dachneigung muss mindestens 20° und darf höchstens 50° betragen. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind:

- Untergeordnete Gebäudeteile im Sinne des § 7b NBauO,
- Wintergärten,
- an der Traufseite eines Wohngebäudes errichtete Friesengiebel (Frontspieße) und Zwerggiebel mit einer Dachneigung von maximal 68°, sofern deren Firsthöhe sich dem Hauptdach unterordnet und die Giebelbreite geringer als 50 % der Länge des Wohngebäudes ist.

Pulldächer mit einer Mindestneigung von 25° sind zulässig.

Dachaufbauten/Dachgauben können in mehrere gleiche Einheiten aufgeteilt werden. Ihre Gesamtlänge darf –gemessen an der breitesten Stelle- 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand zum seitlichen Dachrand muß mindestens 1,50 m betragen.

Gemäß § 56 Nr. 4 NBauO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Freileitungen (Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen) nicht zulässig. Sie würden das Siedlungsbild stören.

Rastede, den ...

Der Bürgermeister